

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE

CNPJ/ME nº 12.948.291/0001-23

ISIN Cotas: BRONEFCTF003

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”): ONEF11

FATO RELEVANTE

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Cj 32. inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE, inscrito no CNPJ/ME sob nº 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, e em complemento ao [Fato Relevante divulgado no dia 27 de abril de 2023](#), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que recebeu, no dia 05 de maio de 2023, uma nova proposta não vinculante e sujeita a determinadas condições precedentes para aquisição dos andares 1º, 2º, 7º e 10º do Edifício The One (“The One”), que compõem a participação integral do Fundo no edifício (“Imóvel”).

A Rio Bravo analisou e declinou a proposta recebida, pois entende que a proposta não é do melhor interesse dos cotistas do Fundo, devido, entre outros pontos, às seguintes principais condições:

Valor da Transação: O valor da transação proposto é de R\$ 31.500 m², entretanto, o resultado líquido do valor da transação é diretamente impactado (i) pela dedução das despesas típicas de transação desta natureza, (ii) pela forma de pagamento e (iii) pelas atuais condições de mercado, refletindo, assim, na precificação final do Imóvel, que, com base na análise técnica da Rio Bravo, resulta em uma diferença de aproximadamente 5,5% abaixo de valor patrimonial do Imóvel, conforme avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2022. Dessa forma, o montante final da transação seria em torno de R\$ 28.400 m², que, no entendimento da Rio Bravo, não reflete as condições atuais de mercado e as especificidades do Imóvel.

Forma de Pagamento: Apenas 15% do preço de aquisição proposto deveria ser pago em moeda corrente nacional. O pagamento dos 85% restantes do preço de aquisição, caso não

fosse captado recursos em moeda corrente nacional, deveria ser realizado mediante pagamento com cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Primes Properties (“FII PVBI”). Considerando o atual cenário de mercado, a Rio Bravo entende ser extremamente provável que não ocorra a captação integral dos recursos, e, portanto, o pagamento da parcela remanescente aconteceria por meio de cotas do FII PVBI.

Destaca-se que o pagamento do montante remanescente aconteceria com cotas precificadas próxima ao valor patrimonial do FII PVBI, correspondendo ao montante de R\$ 102,20/cota (em conjunto com eventuais despesas vinculadas à emissão de cotas do FII PVBI), e que conta, na presente data, com ágio médio para sua cota a mercado de aproximadamente 10%. Tal operação, no entendimento da Rio Bravo, resultaria em um prejuízo imediato não realizado para os cotistas do Fundo ao receberem as cotas do FII PVBI como pagamento, além de reduzir significativamente o montante proposto pelo FII PVBI com relação ao metro quadrado do The One, não sendo, portanto, o valor final esperado em uma eventual alienação do Imóvel.

O resultado da transação pode sofrer variações de acordo com a proporção do pagamento do montante remanescente com cotas do FII PVBI e, conseqüentemente, o desconto verificado em relação ao valor de mercado e o valor patrimonial das cotas do FII PVBI. Além disso, o valor da transação e as condições de pagamento apresentam risco de balizar futuras propostas à aquisição do Imóvel em um valor por m² abaixo da média praticada na região e, conforme mencionado anteriormente, deve-se, neste caso, considerar o impacto decorrente do desconto da cota patrimonial em relação à cota a mercado do FII PVBI.

Condições Precedentes: Dentre as diversas condições precedentes da Proposta, destaca-se que o montante de 15% do preço de aquisição proposto, pago em moeda corrente nacional, está condicionado à captação de recursos, nos termos do Resolução CVM nº 160. Dessa forma, a proposta apresenta significativo risco de captação de recursos, equivalente ao montante mínimo de pagamento em dinheiro, acrescido dos custos de transação, como despesas, emolumentos e tributos relacionados.

Exclusividade: A proposta prevê, uma vez aceita, período de exclusividade de 120 dias a contar da data de aceitação da proposta, com previsão de prorrogação à exclusivo critério da

compradora. Destaca-se aqui que o Fundo ficaria impedido de conduzir tratativas e negociar eventual alienação do Imóvel com melhores termos, tanto na precificação do ativo do Fundo quanto nas suas condições de pagamento.

Cabe ressaltar que o preço oferecido é significativamente inferior às últimas transações ocorridas no mercado imobiliário com ativos comparáveis. As transações imobiliárias realizadas nos últimos 18 meses de ativos corporativos de alta qualidade como o The One, com classificação AA ou AAA, em um raio de até 1 quilômetro do Imóvel, tiveram preço médio de R\$ 37.500/m² (trinta e sete mil e quinhentos reais por metro quadrado), de acordo com levantamento a seguir¹:

Empreendimento	Classificação Edifício	Data Transação	Valor da Transação	Distância The One
Complexo JK - Bloco B	AAA	2º tri/2022	R\$ 38.700/m ²	950 m
Infinity Tower	AAA	2º tri/2022	R\$ 39.170/m ²	950 m
JK Financial Center	A	4º tri/2021	R\$ 25.506/m ²	1,1 km
Faria Lima Square	AA	4º tri/2021	R\$ 36.050/m ²	800 m
Faria Lima Financial Center	AA			1km
JK 1455	AA			500 m
Miss Silvia	AA			0 m

Entendemos que o valor de venda do The One deve ser realizado nos mesmos patamares praticados atualmente no mercado da região para ativos similares. Adicionalmente, o pagamento da venda deve ocorrer majoritariamente em moeda corrente, ao invés do pagamento com cotas de outro fundo de investimento imobiliário, dado que não gera liquidez imediata aos cotistas e não consolida a tese de investimento do Fundo, que visa a exploração comercial de um ativo *premium* localizado em região com a melhor performance na cidade de São Paulo.

Ademais, o The One é um ativo icônico, moderno, flexível, com excelentes locatários e com grande potencial de valorização do valor do metro quadrado, diante das peculiaridades e da qualidade do ativo, com perspectivas para chegar a um patamar de valorização próximo aos preços praticados

¹ Fontes: Rio Bravo; Buildings; <https://braziljournal.com/infinity-torre-icone-da-faria-lima-avaliada-em-r-14-bi-em-venda-privada/>; <https://epocanegocios.globo.com/Empresa/noticia/2022/05/epoca-negocios-brookfield-compra-12-predios-da-br-properties-por-r-59-bilhoes.html>; <https://braziljournal.com/depois-de-uma-bela-venda-qual-o-futuro-da-velha-ccp/>;

na região para ativos comparáveis no futuro. Importante esclarecer que não há qualquer processo ativo de venda do Imóvel em andamento.

Considerando tais fatores e a relevância do imóvel para os atuais cotistas, entendemos que a proposta recebida traria um impacto negativo na participação dos cotistas no imóvel, pois implicaria na diluição da participação em outro fundo e com prejuízo financeiro, visto que, na presente data, o preço da cota a mercado apresenta desconto em relação à cota patrimonial. Dado que o valor por m² da proposta está abaixo do valor patrimonial e dos valores praticados na região, a Rio Bravo solicitará ao avaliador do Fundo a atualização do valor de avaliação para delinear uma eventual venda do ativo. Sendo assim, ressaltamos o compromisso da Administradora em manter a sua análise técnica em prol dos interesses de todos os cotistas do Fundo, ainda que tenha conhecimento da existência de cotistas majoritários com necessidade de liquidez imediata.

Nas condições apresentadas, a Rio Bravo entende que o mais benéfico para os cotistas do Fundo é buscar aumentar a sua participação no empreendimento, reforçando a tese da política de investimento do Fundo. Assim sendo, a Rio Bravo, na qualidade de administradora do Fundo, apresentou, nesta data, uma proposta de aquisição dos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 The One, totalizando aproximadamente 1.826,44m² ("Unidades PATC11"), de propriedade do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimentos Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 ("PATC11"), observado o procedimento de consulta formal para deliberação do conflito de interesse envolvendo os fundos FII PVBI e PATC11, ambos geridos pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., para aquisição das Unidades PACT11 pelo FII PVBI².

Em termos gerais, a proposta da Rio Bravo prevê a aquisição das Unidades PATC11 no valor de R\$ 31.500/m² - representando o total de R\$ 57.532.860,00, com condições precedentes para conclusão da transação usuais de mercado, sendo que a forma de pagamento será da seguinte maneira: (i) o montante mínimo de R\$ 40.273.002,00 (quarenta milhões, duzentos e setenta e três mil e dois reais), será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do preço de aquisição das Unidades PATC11, será realizado mediante a compensação, pelo PATC11, dos créditos por ele detidos em decorrência do instrumento de aquisição das Unidades PATC11 contra o Fundo, de modo

² <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=456571&cvm=true>

que, em razão de integralização, o PACT11 passará a deter cotas (a valor patrimonial referente a março de 2023) de emissão do Fundo.

Cabe ressaltar que a proposta de aquisição das Unidades PACT11 e a emissão de novas cotas dependerão da aprovação do cotistas do Fundo, a ser oportunamente realizada por meio de Consulta Formal.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 12 de maio de 2023.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO THE ONE